

Пояснения к бухгалтерской отчетности
Товарищество собственников недвижимости "Гармония"

г. Мурманск

26.03.2026г.

1. Сведения об организации

Полное наименование организации	Товарищество собственников недвижимости "Гармония "
Юридический и почтовый адрес	183053, Мурманская обл, г Мурманск, ул Крупской, д. 5, кв. 48
Основной вид деятельности по ОКВЭД-2	68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
Статус организации	Микропредприятие, некоммерческая организация (добровольное объединение собственников жилья в многоквартирном доме)

ТСН «Гармония» (далее – ТСН) – некоммерческая организация собственников многоквартирного жилого дома. Уставная деятельность ТСН ведется в целях совместного управления, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению такого имущества, обеспечения предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами (п.2.1 Устава).

2. Характеристика деятельности ТСН.

Основным источником финансирования ТСН служат целевые поступления на содержание товарищества и ведение уставной деятельности.

Все расходы по ведению уставной деятельности, т.е. расходы по обеспечению эксплуатации общего имущества, предусматриваются в смете, утверждаемой на календарный год общим собранием членов ТСН.

К целевым поступлениям относятся вступительные взносы, членские взносы и ассигнования (субсидии) из бюджета.

Вступительные взносы – денежные средства, вносимые на покрытие расходов, связанных с появлением новых собственников помещений (в том числе приемом новых членов ТСН).

Членские взносы – денежные средства, вносимые членами ТСН (собственниками жилых и нежилых помещений) на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества. Членские взносы делятся на текущие – ежемесячно вносимые на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества и дополнительные – вносимые на покрытие перерасхода по смете.

Ассигнования из бюджета – целевые поступления из бюджета в виде жилищных субсидий, субсидий по коммунальным платежам, дотаций и субвенций на обеспечение эксплуатации общего имущества (в том числе на проведение капитального ремонта) и др.

Собственники помещений, не являющиеся членами ТСН, в соответствии с п. 8 ст. 138 ЖК РФ выступают по отношению к ТСН в роли доверителей. Их взносы на осуществление уставной деятельности представляют собой средства, направляемые поверенному (кооперативу, товариществу) в счет возмещения затрат по обеспечению эксплуатации общего имущества.

Размер взносов собственников – не членов ТСН определяется аналогично размеру членских взносов членов ТСН, т.е. в соответствии с требованием ст. 249 ГК РФ и ст. 39 ЖК РФ.

ТСН не является абонентом коммунальных и иных услуг. При заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг ТСН выступает как представитель всех собственников, действуя от своего лица и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ).

На расчетный счет ТСН поступают средства от членов ТСН и собственников на оплату оказываемых им коммунальных и иных услуг (коммунальные платежи).

Коммунальные и иные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими обслуживающими организациями.

3. Особенности бухгалтерского учета ТСН.

Жилищный фонд, нежилые помещения, принадлежащие собственникам, а также общедомовое имущество не отражаются на балансе ТСН. Их учет при необходимости ведется на забалансовых счетах.

Все целевые поступления отражаются по кредиту счета 86 «Целевое финансирование». Целевые поступления не являются объектом налогообложения (п.3 ст.39; п.1, 2 ст.146; пп. 14, п. 1 ст.251; пп. 1, п. 2 ст.251; пп.1 и пп. 4 пункта 1.1 ст. 346.15 НК РФ).

Взносы собственников ТСН начисляются по дебету счета 76.06 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 86 «Целевое финансирование». При этом по кредиту счета 86 образуется обязательство ТСН перед собственниками по использованию начисленных взносов строго по назначению, т.е. на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества.

Для отражения расходов по уставной деятельности используется счет 96.09 «Резервы предстоящих расходов по смете». Аналитический учет расходов ведется в соответствии со статьями сметы ТСН. Ежемесячно счет 86 дебетуется на долю месячных сметных расходов в корреспонденции со счетом 96.09 «Резервы предстоящих расходов по смете». Фактические расходы по смете выступают как использование резерва и отражаются по дебету счета 96.09.

Коммунальные платежи членам ТСН и собственникам помещений начисляются по дебету счета 76.06 «Расчеты с собственниками» в корреспонденции со счетом 76.05 «Расчеты по коммунальным платежам» как транзитные платежи. При этом по кредиту счета 76.05 образуется обязательство ТСН перед собственниками по использованию начисленных коммунальных платежей для расчетов с обслуживающими организациями.

В конце отчетного года излишне начисленные коммунальные платежи (кредитовое сальдо по счету 76.05) по решению общего собрания членов ТСН или сторнируются, или используются по назначению в последующих отчетных периодах.

В ТСН обеспечивается требование ведения раздельного учета уставной и предпринимательской деятельности. Предпринимательская деятельность выражается в получении процентов на вклады и депозиты в банках, пени, начисляемые за задолженность по жилищно-коммунальным платежам, а также сдача в аренду общего имущества ТСН. Прочие доходы и расходы отражаются на счете 91 «Прочие доходы и расходы» по общим правилам ведения бухгалтерского учета. Прибыль от коммерческой деятельности направляется на цели уставной деятельности.

4. Пояснения к бухгалтерской отчетности:

ТСН составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность для некоммерческих организаций, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о целевом использовании средств и пояснения к ним. Бухгалтерская отчетность сформирована по состоянию на 31.12.2025 г. с целью отразить финансовое состояние ТСН.

4.1. Бухгалтерский баланс

Стр. 1210 «Запасы» - отражает остатки сырья, материалов и других аналогичных ценностей.

Стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» – отражает остатки денежных средств.

Стр. 1230 «Финансовые и другие оборотные активы»– отражает дебиторскую задолженность перед ТСН (в основном это задолженность населения и контрагентов).

Стр. 1350 «Целевые средства» - отражает остатки целевых взносов собственников и членов ТСН на содержание и ремонт, капитальный ремонт общего имущества.

Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» - отражает кредиторскую задолженность ТСН перед контрагентами и госорганами.

4.2. Отчет о финансовых результатах

Стр. 2340 «Прочие доходы» - отражает доходы от вкладов и депозитов в банках, пени, начисляемые за задолженность по жилищно-коммунальным платежам, а также доходы от сдачи в аренду общего имущества.

Стр. 2410 «Налоги на прибыль (доходы)» - отражает налоги на доходы от коммерческой деятельности и аналогичные платежи.

4.3. Отчет о целевом использовании средств

Стр. 6100 «Остаток средств на начало отчетного года» - отражает обязательство ТСН перед собственниками по использованию начисленных целевых взносов, т.е. на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества.

Стр. 6220 «Взносы и иные целевые поступления» - отражает сумму начислений собственникам и членам ТСН взносов на осуществление уставной деятельности, субсидии из бюджета.

Стр. 6240 «Прибыль от приносящей доход деятельности» - отражает доходы от вкладов и депозитов в банках, пени, начисляемые за задолженность по жилищно-коммунальным платежам, а также доходы от сдачи в аренду общего имущества.

Стр. 6250 «Прочие поступления» - отражает прочие поступления, не включенные в показатели строк 6220, 6240.

Стр. 6310 «На целевые мероприятия» - отражает затраты на содержание, текущий ремонт, фонд капитального ремонта общего имущества.

Стр. 6320 «На содержание организации» - отражает затраты на оплату труда сотрудников, иные выплаты сотрудникам.

Стр. 6330 «На приобретение основных средств и иного имущества» - отражает затраты на приобретение хозяйственного инвентаря, материалов, иного имущества.

Стр. 6350 «Прочее» - отражает расходы, не перечисленные выше.

Стр. 6400 «Остаток средств на конец отчетного года» - отражает сведения о неиспользованных суммах целевых взносов на покрытие предусмотренных сметой расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества.

Расшифровка всех строк отчета о целевом использовании средств (Форма №6):

Код строк баланса	Анализ счета	Сумма	Примечание
Остаток на начало		1 565 716,06	
6210	Кт 86.02		Вступ.взносы новых членов ЖСК
6220	Кт 86.02	6 434 413,38	СиР+фонд тек.рем
6240	Кт 84.02	111 197,08	Прибыль
6251	Кт 86.02	410 430,68	Взносы в резервный фонд
6313	Дт 96.09 (СиР)	5 908 050,61	СиР+фонд тек.рем.-инвентарь
6321	Дт 86.02	992 802,16	З/п персонала управления
6326	Дт 86.02	832 070,94	Прочие управл.расходы
6330	Дт 10.09, 10.10	77 773,00	Инвентарь
Остаток на конец		711 060,49	

Председатель правления: Грасс К.Э.